



Na Mídia

10/08/2023 | [Valor Econômico](#)

Mercado espera mais fusões e aquisições no setor

Fundos imobiliários, em plena recuperação, assumem papel relevante nas transações

Rosângela Capazoli



Stark, da Gazit: busca por sinergias — Foto: Divulgação

O ritmo de fusões e aquisições (M&A, na sigla em inglês) envolvendo shopping centers ganha força no mercado. Novo concorrentes, os fundos de investimentos imobiliários (FIIs) do setor, em plena recuperação, assumem papel relevante nas transações. Na primeira metade do ano, o FII Vinci Shopping Centers, por exemplo, assinou compromisso para a venda de participação em três complexos em um negócio avaliado em R\$ 297,5 milhões. Os

fundos, que responderam por 3% das captações em 2022, subiram para 7% neste primeiro semestre, segundo levantamento da gestora de recursos Hedge Investments.

“Com a expectativa da queda dos juros, os fundos de investimentos estão voltando a captar, o que significa que terão dinheiro em caixa para aquisição de imóveis. Com isso, novas transações devem surgir”, afirma Raphael Moreira Espírito Santo, sócio da área de direito imobiliário do Veirano Advogados. Investidores institucionais e pessoas físicas, ressalta, estão entre os maiores interessados na área de shoppings.

A tração das operações deverá ganhar ainda mais robustez a partir do segundo semestre, dadas as condições econômicas favoráveis, segundo Juliano Zorzi, head das áreas de direito imobiliário e ambiental do Mello Torres Advogados. “Superado o período crítico da pandemia, as fusões e aquisições no setor continuam em alta, impulsionadas por estratégias de expansão, perspectiva de redução da taxa Selic e aumento do consumo”, afirma.

Os tradicionais compradores - grupos fortes do segmento - terão que disputar daqui para frente com os fundos de investimentos. “Nos últimos anos, os fundos de investimentos imobiliários focados em shopping centers, como o HSI Malls, o BTG Pactual Shoppings, o Hedge Brasil Shopping e o XP Malls, registraram vários negócios”, reforça Patriccia Maestra, advogada de consultivo imobiliário do Mello Torres.

Enquanto em 2022 os M&A se caracterizavam mais por um movimento atrelado à necessidade de os grupos reduzirem alavancagem e pelo surgimento de compras de oportunidade, agora são impulsionadas pela perspectiva de retomada da economia. Com vendas minguadas e público reduzido em 2020 e em 2021, a vacância média nos shoppings chegou a passar a marca de 10%. Esse cenário favoreceu a consolidação, que no ano passado, registrou oito negócios contra cinco, em 2021, de acordo com dados da KPMG.

Já neste ano as vendas do primeiro trimestre deslançaram e fecharam em alta de 6,8% sobre o mesmo intervalo de 2022. A projeção é de um aumento de 14,6% nas vendas em 2023. Se a previsão se concretizar, a receita atingirá R\$ 219,8 bilhões, de acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce). Será um novo recorde, que vai ultrapassar a marca de R\$ 192,8 bilhões registrada em 2019, o último ano antes do início da covid-19.

Mia Stark, CEO da Gazit Brasil, empresa do grupo israelense G-City, diz que o micro e o macro estão dando sinais bastante positivos para M&A neste ano e também no próximo. “Precisamos estar preparados. Acreditamos que teremos menos projetos greenfield e mais um movimento de consolidação com venda e compra de ativos, por razões que vão da busca por sinergias após a crise até revisões de portfólio e foco maior no ‘core’ das empresas”, diz a executiva. O grupo imobiliário Gazit Globe vendeu recentemente a sua participação de 33% no Shopping Cidade Jardim para um fundo de investimento administrado pela JHSF Capital. Segundo fontes do mercado, valor da operação foi de R\$ 562 milhões.

Claudio Felisoni de Angelo, presidente do Instituto Brasileiro de Executivos do Varejo (Ibevar/FIA), avalia que os negócios em M&A adquirem cada vez mais musculatura. “Os movimentos de fusões e incorporações devem continuar, pois, nesse cenário, é mais vantajoso adquirir algo existente, mas desvalorizado, do que levantar uma operação do zero. O crescimento no número de operações será mantido”, diz.

Otimista, Thiago Sandim, sócio da área de fusões e aquisições do Demarest Advogados, prevê crescimento do segmento e o deslocamento da capital para o interior de São Paulo. “Os grandes negócios nessa área já aconteceram em São Paulo e os players de porte, instalados no interior, serão a bola da vez”, afirma. Dos 628 shoppings no Brasil, 322 estão na região Sudeste e 66 no Centro-Oeste. “Essa grande concentração poderá elevar o número de fusões e aquisições no país”, prevê Sandim.

A Gazit Brasil, que administra seis dos principais shoppings de São Paulo e com participação em mais um, manterá o pé firme em São Paulo, de acordo com Stark. “A companhia investe apenas na capital paulista, o que nos permite

realizar uma gestão proativa e mais eficiente, focada e próxima não apenas dos ativos, mas também de nossos lojistas”, diz a CEO.

Ainda de acordo com Sandim, do Demarest, em se tratando de empresas, além dos FIIs, as principais compradoras são aquelas com ações listadas em bolsa.